

**CIFP**

**23 MAI 2013**

# **La fiscalité du logement et les** **aides fiscales**

**Isabelle.leyrat-mignard@developpement-durable.gouv.fr**

**Chargée de mission fiscalité du logement**

**Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages**

**Sous-direction financement du logement**

## Plan

### *I. Présentation de la fiscalité du logement*

A. Principales aides au logement

B. Imposition à chaque stade économique (production, acquisition, détention, cession)

C. Avantages fiscaux par types d'impôts

### *II. Aides fiscales et incidences sur les collectivités territoriales*

#### **A. TVA au taux réduit**

1. TVA : principes

2. Notion de construction neuve : logements locatifs

3. la livraison à soi-même (LASM)

4. Accession sociale par les particuliers

5. Travaux sur les logements achevés depuis plus de deux ans

#### **B. Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB)**

1. Abattement sur la valeur locative

2. Exonérations : champ d'application et conditions

3. Modalités de compensation (partielle ou totale) de l'exonération au profit des collectivités territoriales

4. Dégrèvements au titre de certaines dépenses engagées par les bailleurs sociaux

#### **C. Imposition sur les bénéfices**

Impôt sur les sociétés - plus-values

#### **D. Droits d'enregistrement**

### *III. Synthèse - aides aux investisseurs privés - sites internet*

PRINCIPALES AIDES AU LOGEMENT	SECTEUR HLM	SECTEUR LOCATIF PRIVÉ			PROPRIÉTAIRES ET ACCÉDANTS
		Conventionné APL	Libre	Intermédiaire	
<b>Construction et acquisition</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- prêts PLAI-PLUS-PLS-PLI</li> <li>- prêts Action Logement (ex 1% Logement)</li> <li>- subvention de l'Etat pour surcharge foncière</li> <li>- subventions de l'Etat en PLAI et PLUS</li> <li>- subventions Action Logement</li> <li>- aides collectivités locales</li> <li>- <b>TVA à 7% (livraison à soi-même)</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- PLS (au plan fiscal : TVA à 7% sur l'acquisition et exonération de TFPB de 15, 25 ou 30 ans)</li> <li>- prêts d'Action Logement</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- PLI</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- prêts conventionnés (PC)</li> <li>- prêts d'accession sociale (PAS)</li> <li>- prêts à taux zéro plus (PTZ+)</li> <li>- épargne-logement (PEL et CEL)</li> <li>- prêts accession Action Logement</li> <li>- <b>prêt social de location-accession (PSLA)</b></li> <li>- <b>TVA à 7% en zone ANRU</b></li> <li>- <b>crédits d'impôt pour le logement (développement durable, aides à la personne)</b></li> <li>- <b>TFPB : exonérations</b></li> </ul>
<b>Possession du logement</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>régime fiscal dérogatoire (exonération sous conditions d'impôt sur les sociétés, de taxe foncière sur les propriétés bâties – TFPB- pendant 15 ou 25 ans)</b></li> <li>- caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS) en cas de difficulté</li> <li>- aides personnalisées au logement (APL) et aides au logement (AL) pour les locataires</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>dispositif « Borloo dans l'ancien » (secteur social)</b></li> <li>- Loca-Pass (garantie de paiement du loyer et des charges en cas d'impayés du locataires)</li> <li>- APL</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>régime micro-foncier</b></li> <li>-Garantie universelle des risques locatifs (GRL)</li> <li>- Loca-Pass</li> <li>- AL</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>dispositif « Duflot »</b></li> <li>- <b>dispositif « Borloo dans l'ancien » (interm.)</b></li> <li>- GRL</li> <li>- Loca-Pass</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- APL et AL</li> </ul>
<b>Travaux d'amélioration</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- PALULOS et prêt à l'amélioration de l'habitat (PAM), éco-prêt logement social</li> <li>- <b>TVA à 7% (travaux dans les logements achevés depuis plus de deux ans)</b></li> <li>- partage des charges d'économie d'énergie avec le locataire (ligne supplémentaire sur la quittance de loyer)</li> <li>- certificats d'économie d'énergie</li> <li>- <b>dégrèvements de TFPB</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ANAH (conventionnement spécifique)</li> <li>- <b>imputation du déficit foncier sur le revenu global (sous conditions)</b></li> <li>- <b>TVA à 7% (travaux dans les logements achevés depuis plus de deux ans)</b></li> <li>- prêts travaux d'Action Logement</li> </ul>			<ul style="list-style-type: none"> <li>- épargne-logement ( PEL et CEL)</li> <li>- prêts conventionnés</li> <li>- subventions ANAH</li> <li>- prêts travaux d'Action Logement</li> <li>- <b>TVA à 7% (travaux dans les logements achevés depuis plus de deux ans)</b></li> <li>- <b>crédits d'impôt pour le logement (développement durable, aides à la personne)</b></li> <li>- éco-prêt à taux zéro</li> <li>- <b>TFPB : exonérations</b></li> </ul>

# IMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

A titre gratuit	A titre onéreux	détention	location	Cession du logement
<p><b>Droits de mutation à titre gratuit</b></p> <p>droits de succession ou de donation (taux variables, selon l'âge du donateur, le degré de parenté notamment)</p>	<p>(au sens fiscal)</p> <p>- <b>neuf</b> : TVA (sur la valeur hors taxe) 19,6% mais 7% pour les logements sociaux</p> <p>- <b>ancien</b> : droits de mutation à titre onéreux (5,09% sur le prix d'acquisition)</p>	<p>- <b>Taxe d'habitation</b> (propriétaire occupant)</p> <p>- <b>Taxe foncière sur les propriétés bâties</b></p> <p>- <b>Impôt de solidarité sur la fortune</b> (personnes physiques dont le patrimoine net taxable est supérieur à 1 300 K€ au 01-01-2013)</p> <p>- <b>Taxe sur les logements vacants - TLV</b> (situés dans certaines agglomérations - produit affecté au financement de l'ANAH)</p> <p>- <b>Taxe d'habitation logements vacants</b> (sur délibération des collectivités locales – dotation de compensation à compter de 2013 liée à la réforme de la TLV)</p>	<p>- <b>Impôt sur le revenu</b> (revenus fonciers - locations nues - ou bénéfiques industriels et commerciaux – locations meublées) + prélèvements sociaux de 15,5% sur le revenu imposable</p> <p>- <b>Impôt sur les sociétés ;</b></p> <p>- <b>TVA</b> (cas particuliers<sup>1</sup>)</p> <p>- pour mémoire : <b>Contribution sur les revenus locatifs (CRL)</b> : pour les sociétés</p> <p>- <b>TFPB,</b></p> <p>- <b>Contribution économique territoriale</b> (ex taxe professionnelle) (meublés),</p> <p>- <b>ISF</b></p>	<p>imposition des <b>plus-values immobilières</b> :</p> <p><u>personnes physiques et assimilées</u> :</p> <p>impôt sur le revenu au taux proportionnel de 19%</p> <p>+ prélèvements sociaux 15,5% (CSG 8,2%, CRDS 0,5%, prélèvement social de 5,4%, contribution additionnelle de 0,3% et RSA 1,1%)</p> <p><u>sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés</u> :</p> <p>taux proportionnel de 33 1/3% ou 19%</p>

<sup>1</sup> Essentiellement locations de parcs de stationnement (toutefois, exonération si location accessoire à une location exonérée et franchise en base si les recettes annuelles sont inférieures à 32 600 € ou 34 600 €, à condition dans ce dernier cas que le CA de N-2 n'excède pas 32 600 €) et de locaux professionnels équipés, ou de locaux professionnels nus en cas d'option pour le paiement de la TVA

## Avantages fiscaux par types d'impôts

Champ d'application		Bailleurs sociaux	Personnes physiques	Collectivités territoriales : effets et actions possibles
<b>TVA</b>	Acquisition terrains à bâtir	Taux réduit 7 % Construction de logement social	Taux réduit 7 % Zones de convention ANRU	TVA : sans effet (impôt d'Etat)
	Acquisition logements neufs au sens fiscal	Taux réduit 7 % (LASM livraison à soi-même)	<p style="text-align: center;"><b><u>Propriétaire occupant :</u></b> (habitation principale)</p> <p><b><u>1. PSLA : taux 7%</u></b></p> <p><b><u>2. Convention ANRU : taux 7%</u></b> - logement neuf - plafond de ressources PLS + 11%</p> <p style="text-align: center;"><b><u>Bailleur privé :</u></b> Avantages et conditions identiques en cas de location d'un logement financé par un prêt PLS (TVA à 7%)</p>	ANRU : possibilité de verser des aides complémentaires
	Travaux	Taux réduit 7% : LASM (par exception, facturation directe)	Taux réduit 7% pour travaux portant sur des logements achevés depuis plus deux ans (hors reconstruction et assimilés)	

Champ d'application		Bailleurs sociaux	Personnes physiques	Collectivités territoriales : actions possibles
TFPB	Acquisition ou travaux	Exonération : 15, 25 ou 30 ans pour les logements conventionnés  (sous conditions)  +Abattement de 30% sur logements HLM en ZUS	<b>Bailleur privé :</b> Avantages et conditions identiques en cas de location d'un logement financé par un prêt PLS  <b>Propriétaire occupant :</b>  <b>PSLA :</b> exonération de 15 ans à compter de l'achèvement de l'immeuble	Compensation potentielle par l'Etat de la perte de recettes : partielle ou intégrale (sous conditions)  Exonération partielle en zone PPRT, SEVESO, PPRM  Abattement de 30% pour logements collectifs situés en ZUS issus de locaux professionnels
	Travaux pour personnes handicapées et prévention des risques technologiques	Déduction de l'intégralité des travaux d'accessibilité et d'adaptation des logements et des travaux prescrits dans le cadre des plans de prévention (sous conditions)	/	Imputation par dégrèvement prononcé par les services de la DGFIP : à la charge exclusive de l'Etat (réclamation contentieuse)  => sans effet sur les ressources des CT
	Travaux économie d'énergie	Déduction du quart des travaux d'économie d'énergie visés à l'article L. 111-10 du CCH (imputation possible sur autres immeubles du même bailleur relevant du même service des impôts au titre de la même année)		

Champ d'application		Bailleurs sociaux	Particuliers ou entreprises	Collectivités territoriales : actions possibles
IS		Exonération (service d'intérêt général)		
Impôt sur le revenu	Plus-values immobilières 19% + 15,5%		Exonération jusqu'au 31-12-2014 en cas de cession par les particuliers ou les entreprises d'un droit de surélévation à condition que le cessionnaire s'engage à réaliser et à achever des locaux destinés à l'habitation dans un délai de 4 ans	
	Revenus fonciers		<b>Bailleur privé :</b> Dispositif fiscal « Borloo dans l'ancien » qui suppose un conventionnement avec l'ANAH (intermédiaire, social ou très social) Déduction de 30% ou de 60% du montant des loyers (revenus fonciers), voire 70% si location intermédiée pour public en difficulté	Versement possible d'aides en complément de celles de l'ANAH (rénovation de logements), en cas de convention APL

# TVA

## Impôt général de consommation

### sur tous les biens et services consommés ou utilisés en France

**Il repose sur un régime de déductions successives.**

La taxation intervient à chaque stade de la production ou de la distribution de telle sorte qu'à la fin du cycle suivi par le produit, la charge fiscale globale ayant grevé finalement ce produit corresponde à la taxe calculée sur le prix de vente au consommateur.

#### Exemple

vente d'un produit de valeur 100 € HT

son coût de production a été grevé de 10 € de TVA (TVA payée sur les intrants (matières premières, fournitures, ...))

*calcul de la TVA due :*

TVA collectée	$100 \times 19,6\% = 19,60 \text{ €}$
TVA déductible (mentionnée sur factures payées)	<u>10,00 €</u>
TVA due	9,60 €

Le paiement doit être joint à la déclaration déposée au Service des Impôts des Entreprises (SIE).



## **TVA - assiette**

### **Base d'imposition**

Toutes les sommes, valeurs, biens ou services reçus par le fournisseur

- en contrepartie de l'opération réalisée,
- acquittés par l'acheteur ou un tiers,
- sans tenir compte de l'éventuel échelonnement des paiements.

**vente : prix convenu, y compris les frais accessoires**  
**échange = double vente**

### **TVA déductible**

Montant de la TVA qui a grevé les éléments du prix de revient (matières premières, marchandises achetées, prestations de service, ...)

**Cette TVA doit être impérativement mentionnée sur les factures d'achat**

## **TVA – paiement**

### **Fait générateur**

Fait par lequel sont réalisées les conditions nécessaires pour l'exigibilité de la taxe

### **Exigibilité**

Droit que le Trésor peut faire valoir auprès du redevable

Détermine la période au titre de laquelle le montant des opérations imposables doit faire l'objet d'une déclaration avec paiement de l'impôt correspondant

Détermine la date du droit à déduction chez l'utilisateur

## **Remboursement des crédits de TVA non imposables**

annuel : au titre du mois de décembre ou du dernier trimestre si crédit minimum de 150 €

mensuel ou trimestriel : au titre des onze premiers mois de l'année civile ou des trois premiers trimestres civils si crédit minimum de 760 €

imprimé spécial n° 3519

# Réforme TVA immobilière

(Art 16 de la 1<sup>ère</sup> loi de finances rectificative pour 2010 du 9 mars 2010)

**Motif** : illégalité de l'exonération des cessions de terrains à bâtir

**Objectif** : simplification et mise en conformité avec le droit communautaire

**Conséquences** :

- principe : taxation des opérations effectuées à titre onéreux par des assujettis
  
- définition terrain à bâtir objective : terrain situé dans un périmètre constructible défini par un PLU ou équivalent (auparavant : intention de construire)
  
- généralisation des LASM pour les livraisons d'immeubles neufs
  
- taxation des immeubles neufs (tout transfert dans les 5 ans de l'achèvement)
  
- exonérations :
  - livraison de terrains non à bâtir
  - livraison d'immeubles achevés depuis plus de 5 ans
  
- options possibles pour les professionnels

# TVA à taux réduit (7%)

## LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX NEUFS

### Conditions d'application

■ **Construction neuve** (au sens de la TVA : article 257-I-2-2° du CGI) placée dans le champ d'application de la TVA immobilière :

- construction d'un immeuble neuf ;
- acquisition dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) ;
- toute vente intervenant dans les 5 ans de l'achèvement de l'immeuble.

(auparavant : 1<sup>ère</sup> vente d'un immeuble dans les 5 ans qui suivent son achèvement)

#### **Notion d'immeuble neuf (notamment pour LASM)**

Travaux portant sur un immeuble existant consistant en une surélévation ou qui rendent à l'état neuf :

- soit la majorité des fondations
- soit la majorité des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'immeuble
- soit la majorité de la consistance des façades hors ravalement
- soit l'ensemble des éléments de second œuvre énumérés par l'article 245 A de l'annexe II au CGI dans une proportion minimale des 2/3 pour chacun :
  - a. les planchers ne déterminant pas la résistance ou la rigidité de l'immeuble
  - b. les huisseries extérieures
  - c. les cloisons intérieures
  - d. les installations sanitaires et de plomberie
  - e. les installations électriques
  - f. le système de chauffage (métropole seulement)

## **Notion d'achèvement**

(très importante : c'est le fait générateur qui rend la TVA exigible pour les LASM)

- il faut que les conditions d'habitabilité soient réunies ;

- il peut rester des travaux d'aménagement intérieur à réaliser mais l'ensemble des travaux incombant au constructeur doit avoir été réalisé de même que les raccordements aux réseaux ;

- des dates différentes peuvent être retenues pour différentes parties d'un même immeuble (appartements livrés successivement) ;

- livraison « brut de béton » : c'est la date de mise à disposition des locaux aux propriétaires ou locataires.

(au plus tard, date de délivrance par la DDE ou la mairie du récépissé de la déclaration attestant l'achèvement des travaux)

■ Décision favorable du représentant de l'Etat dans le département (préfet)

■ Financement aidé : prêts PLUS, PLAI/ CDC ou PLS (accordés par certains établissements de crédit) ou subvention de l'ANRU

■ Conventionnement APL : article L. 351-2 du CCH, 3° (constructions avec des prêts aidés) ou 5° (logements-foyers)

# Mécanisme de la livraison à soi-même (LASM)

## **Principe**

A défaut de cession, la TVA n'est pas exigible, rendant impossible la récupération de la TVA payée en amont. C'est pourquoi le CGI (art 257) crée une fiction purement fiscale permettant de se livrer un immeuble à soi-même dans certains cas limitativement énumérés, dont notamment certains logements sociaux (cf. ci-dessus)

**Redevable** : constructeur

**Assiette** : prix de revient total HT  
*Achat du terrain + frais annexes*  
*Frais d'architecte + coût des travaux*  
*Frais financiers et administratifs, impôts et taxes*

**TVA déductible** = TVA ayant grevé la construction

**Fait générateur** : livraison = achèvement

## **Déclaration et paiement :**

dépôt en mairie de la déclaration prévue par la réglementation relative au permis de construire, c'est-à-dire de la déclaration attestant de l'achèvement et de la conformité des travaux

dans le mois qui suit le dépôt en mairie, dépôt d'un imprimé spécial n°940 informant l'administration fiscale de la date de l'achèvement de l'immeuble

déclaration et paiement de la TVA jusqu'au 31 décembre de la deuxième année qui suit celle de l'achèvement

# Intérêt : crédit d'impôt remboursable

## Exemple

Prix de revient total de l'immeuble : 1 000 000 € HT (travaux 900 000 HT + terrain 100 000 HT)

TVA collectée :  $1\,000\,000 \times 7\% = 70\,000$  (prix de revient total)

TVA déductible :  $900\,000 \times 19,6\% = -176\,400$  (travaux, honoraires,..)  
(= TVA acquittée sur factures)  $100\,000 \times 7\% = -7\,000$  (terrain)

Résultat - 113 400 €

Soit un crédit de TVA dont le remboursement peut être demandé auprès du service des impôts des entreprises (SIE) qui assure la gestion du dossier fiscal du bailleur au titre d'un :

- remboursement annuel (au titre du mois de décembre ou du dernier trimestre) : le crédit doit être au moins égal à 150 € ;

- remboursement trimestriel ou mensuel : au terme de l'un des trois premiers trimestres civils ou de l'un des onze premiers mois si le remboursement porte sur un montant minimum de 760 €.

# Accession par les particuliers

## Accession sociale à un logement neuf : 2 volets

### Accession précédée d'une phase locative :

financée par PSLA (prêt social de location-accession)  
et assortie d'une garantie de rachat (sous conditions)

(fiscalement il s'agit d'une location assortie d'une promesse de vente : le transfert de propriété intervient au moment de la levée de l'option)

### Accession directe : deux dispositifs distincts

- logement situé dans le périmètre d'un territoire « ANRU »
- acquisition d'un logement dans le cadre d'un « PTZ+ »



# PSLA et avantages fiscaux : TVA (BOI-TVA-IMM-20-20-10) et TFPB (BOI-IF-TFB-10-100)

conditions : affectation habitation principale  
plafonds de ressources  
plafonds de prix de vente ou de construction  
convention et agrément par le préfet

- **pendant la phase locative**, le bailleur a bénéficié :

- du taux réduit de TVA à 7% (LASM);
- de l'exonération de TFPB : 15 ans à compter de l'achèvement de l'immeuble.

- **lors de la levée d'option** = acquisition par le locataire-accédant

(NB : cumul avec le bénéfice du PTZ+) :

- si l'événement se produit dans les 5 ans de l'achèvement de l'immeuble : TVA au taux réduit de 7% (la TVA payée en amont à 7% sur la LASM est déductible) et DMTO au taux réduit de 0,70% – Après les 5 ans de l'achèvement, DMTO au taux de droit commun de 5,09% ;
- l'accédant bénéficie de l'exonération de TFPB pour la durée restant à courir jusqu'à la 15<sup>ème</sup> année à compter de l'achèvement de l'immeuble.

# LOGEMENT SITUÉ DANS UN PÉRIMÈTRE COUVERT PAR UNE CONVENTION ANRU (BOI-TVA-IMM-20-20-20)

## Taux de TVA réduit (7%) en faveur des acquisitions de logements neufs

- par des personnes physiques ;
- pour habitation principale ;
- logement situé dans un des quartiers faisant l'objet d'une convention ANRU ou situé à moins de 500 m de ces quartiers.
- plafonds du prix de vente ou de revient : niveau PSLA
- plafonds de ressources : niveau PLS **majoré de 11%**
- logement neuf au sens fiscal (art. 257-I-2-2° du CGI) : cession d'un logement dans un délai de cinq ans après son achèvement, vente en l'état futur d'achèvement, construction neuve ;
- en cas de construction
  1. acquisition du terrain à bâtir
    - auprès d'un assujetti : TVA à 7% et coût du terrain inclus dans la LASM
    - auprès d'un non assujetti : DMTO et coût du terrain exclu de la LASM
  2. si travaux réalisés par contrat unique de construction (CUC)

Application directe du taux réduit aux travaux

3 types de contrat unique : CCMI, avec ou sans plan, et contrat de promotion
  3. si travaux hors CUC : LASM au taux de 7% lors de l'achèvement

# TRAVAUX ELIGIBLES AU TAUX REDUIT DE TVA

(BOI-TVA-LIQ-30-20-90)

<b>Date des travaux</b>	illimitée (directive du 5 mai 2009)
<b>Locaux concernés</b>	Locaux à usage d'habitation achevés depuis plus de 2 ans. Les travaux réalisés dans les parties communes des immeubles collectifs qui comprennent au moins 50% de locaux à usage d'habitation relèvent en totalité du taux réduit.
<b>Travaux concernés</b>	Amélioration, transformation, aménagement et entretien. - prestations de main d'œuvre directement liées à l'exécution de ces travaux ; - matières premières et fournitures lorsqu'elles sont fournies et facturées par le prestataire ; - fourniture de certains petits équipements.
<b>Travaux exclus</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>● travaux concourant à la production d'immeubles neufs, y compris les travaux de surélévation et addition de construction</li><li>● travaux de nettoyage</li><li>● travaux d'aménagement et d'entretien des espaces verts</li><li>● travaux d'équipements :<ul style="list-style-type: none"><li>- système de chauffage</li><li>- ascenseur</li><li>- cabine hammam ou sauna prête à poser</li><li>- système de climatisation</li></ul></li></ul>

# TFPB – valeur locative

## Abattement de 30 %

- Logements HLM et assimilés, conventionnés, situés en ZUS et ayant fait l'objet d'une exonération de longue durée, applicable jusqu'en 2013 si convention d'utilité sociale passée entre le propriétaire et l'Etat

*(CGI, art 1388 bis – BOI-IF-TFB-20-30-30)*

*Nb : la compensation versée à la collectivité bénéficiaire est égale au produit du montant de l'abattement appliqué au titre de l'année d'imposition par le taux de TFPB voté au titre de l'année précédente.*

- Logements en immeubles collectifs situés en ZUS issus de la transformation de locaux industriels ou commerciaux

Décision : délibération concordante CT et EPCI

Application : année N si délibération antérieure au 01/10/N-1

*(CGI art 1518 A ter)*

## LES LOGEMENTS SOCIAUX ET LES EXONERATIONS DE TFPB

Objet/CGI	Durée	Conditions	Mesure conjoncturelle
<b>EXONERATION DE COURTE DUREE</b>			
Toute construction neuve art. 1383 du CGI  <i>(BOI-IF-TFB-10-60)</i>	2 ans	sauf délibération contraire des communes et communautés de communes	
<b>EXONERATION VARIABLE</b>			
Logements neufs Art. 1383-0 B bis du CGI  <i>(BOI-IF-TFB-10-180-10)</i>	5 ans au moins	<b>Délibération CT et EPCI</b> -taux : 50% ou 100% -logements achevés à compter de 2009 -Niveau de performance énergétique : label BBC 2005 - applicable après l'exonération de l'art. 1383 du CGI (cf. ci-dessus) application à compter des impositions établies au titre de 2010	

Objet/CGI	durée	Conditions	Mesure conjoncturelle
<b>TFPB - EXONERATIONS DE MOYENNE DUREE</b>			
Logements anciens  Art 1383-0 B du CGI  (BOI-IF-TFB-10-180-10)	5 ans	<b>Délibération CT et EPCI</b> - taux : 50% ou 100% - logements achevés avant 1989 - réalisation de dépenses d'équipement pour le développement durable ouvrant droit au crédit d'impôt de l'art 200 quater du CGI - montant minimal de dépenses apprécié par logement : <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit 10 000 € dans l'année</li> <li>- soit 15 000 € dans les 3 années précédentes</li> </ul>	

Objet/CGI	durée	Conditions	Mesure conjoncturelle
<b>TFPB - EXONERATIONS DE LONGUE DUREE</b>			
<p>Construction ou acquisition de logements neufs au sens fiscal art. 1384 A-I (BOI-IF-TFB-10-90-50,I)</p>	15 ans	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ affectation à l'habitation principale</li> <li>■ conventionnement APL</li> <li>■ financement aidé à plus de 50 % par prêts aidés (PLA-I, PLUS ou PLS) et subventions Etat, ANRU, CT, EPCI (taux ramené à 30% pour droits immobiliers démembrés)</li> <li>■ bénéficie de la TVA à taux réduit</li> </ul>	<p>(art 1384 A I ter CGI) Exonération portée à 25 ans pour les logements bénéficiant d'une décision d'octroi de subvention ou de prêt aidé prise entre le 1<sup>er</sup> juillet 2004 et le 31 décembre 2014 (BOI-IF-TFB-10-90-50, I)</p>
<p>art 1384 A-II (BOI-IF-TFB-10-80, II)</p>	20 ans	<p>si immeuble fait l'objet de mesures de sauvegarde (art L. 615 CCH)</p>	
<p>art 1384 A-I bis (BOI-IF-TFB-10-180-20)</p>	20 ans	<p>respect de 4 critères environnementaux sur 5 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- modalités de conception</li> <li>- modalités de réalisation</li> <li>- performance énergétique et acoustique</li> <li>- utilisation d'énergie et matériaux renouvelables</li> <li>- maîtrise des fluides</li> </ul>	<p>exonération portée à 30 ans en cas de respect des critères environnementaux si octroi prêt ou subvention pendant la même période</p>

Objet/CGI	durée	Conditions	Mesure conjoncturelle
<b>TFPB - EXONERATIONS DE LONGUE DUREE (suite)</b>			
Construction ou acquisition de logements neufs Art 1384 A-I quater (BOI-IF-TFB-10-90-50,I)	15 ans	- appartenant à l'Association Foncière Logement ou SCI filiales (majoritaire) - usage locatif d'habitation principale - financement à plus de 50% par subvention du 1% logement - bénéficie de la TVA à 7%	25 ans pour les logements bénéficiant d'une décision d'octroi de subvention entre le 1 <sup>er</sup> juillet 2004 et le 31 décembre 2014
Construction ou acquisition de logements neufs en PSLA Art 1384 A-III (BOI-IF-TFB-10-100)	15 ans	Affectation habitation principale Contrat de location accession Convention agréée par le préfet	
Logement pris en bail à réhabilitation Art 1384 B (BOI-IF-TFB-10-110)	Durée du bail	-Exonération facultative sur délibération des communes et groupements de communes -A compter du 1 <sup>er</sup> janvier 2005, exonération de droit (compensée intégralement)	



Objet/CGI	durée	Conditions	Mesure conjoncturelle
<b>TFPB - EXONERATIONS DE LONGUE DUREE (suite)</b>			
Acquisition- amélioration : art. 1384 C-I 1er alinéa <i>(BOI-IF-TFB-10-120-10)</i>	15 ans	- usage locatif, y compris logements-foyers - conventionnement APL - concours financier de l'Etat ou subvention de l'ANRU mais pas de condition de quotité de prêt	25 ans pour les logements bénéficiant d'une décision d'octroi de subvention ou de prêt aidé prise entre le 1 <sup>er</sup> juillet 2004 et le 31 décembre 2014
Acquisition- amélioration art. 1384 C-I 2ème alinéa  <i>(BOI-IF-TFB-10-120-20)</i>  1384 C-II <i>(BOI-IF-TFB-10-130)</i>	15 ans	Acquisition par organisme sans but lucratif Agrément par le préfet Améliorations aidées par l'ANAH dans les 2 ans de l'acquisition Location ou attribution à des personnes défavorisées  Détention par Etablissement public de gestion immobilière du Nord-Pas-de-Calais (EPGINPC) ou filiale amélioration aidée par ANAH	<i>(BOI-IF-TFB-10-120-10, II et (BOI-IF-TFB-10-120-20, II )</i>

Objet/CGI	durée	Conditions	Mesure conjoncturelle
<b>TFPB - EXONERATIONS DE LONGUE DUREE (suite et fin)</b>			
Acquisition-amélioration  art. 1384 D  <i>(BOI-IF-TFB-10-140)</i>	15 ans	Création de structures d'hébergement temporaire ou d'urgence - convention entre propriétaire ou gestionnaire et le préfet - hébergement de personnes défavorisées (art L 301-1, II du CCH) - financement par subvention accordée par le préfet	25 ans pour les logements bénéficiant d'une décision d'octroi d'aide de l'Etat prise entre le 1 <sup>er</sup> juillet 2005 et le 31 décembre 2014
1586 A  <i>(BOI-IF-TFB-10-90-50,II)</i>	libre	Délibération du département Prolongation des exonérations de 15 ou 25 ans pour logements locatifs HLM	
Logement situé en PPRT  art 1383 G  <i>(BOI-IF-TFB-10-50-50-30)</i>	permanente	<b>Délibération CT et EPCI</b> - construction achevée antérieurement à la mise en place du PPRT - 30% ou 15% dans le périmètre - 45% ou 30% dans secteur préemptable - 60% ou 45% dans secteur expropriation UP	Ces délibérations perdurent tant qu'elles ne sont pas expressément rapportées

<p>Logement à proximité d'une installation SEVESO art 1383 G bis</p> <p><i>(BOI-IF-TFB-10-50- 50-40)</i></p>	<p>permane nte</p>	<p><b>Délibération CT et EPCI</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- construction achevée antérieurement à la mise en place du PPRT</li> <li>- taux : 25% ou 50%</li> <li>- non applicable en zone PPRT</li> </ul>	
<p>Logement situé en PPRM art 1383 G ter</p> <p><i>(BOI-IF-TFB-10-50- 50-50)</i></p>	<p>permane nte</p>	<p><b>Délibération CT et EPCI</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- constructions achevées antérieurement à la mise en place du PPRM</li> <li>- taux : 25% ou 50%</li> </ul>	

**COMPENSATION DE LA TFPB EN FAVEUR DES COLLECTIVITÉS LOCALES :  
EXONÉRATION EN FAVEUR DES BAILLEURS SOCIAUX**

	<b>Bénéficiaires</b>	<b>Objet de la compensation</b>	<b>Conditions</b>	<b>Modalités de la compensation</b>
<b>Avant loi PCS</b>	Communes et EPCI	Exonération de 15 ans : prêts PLS, PLUS et PLA-I	Perte > 10% du produit total de la TFPB	Différence entre la perte et 10% du produit de la TFPB
<b>Loi PCS</b>	Toutes les collectivités territoriales	Allongement de 15 à 25 ans : prêts PLS, PLUS et PLA-I	Logements financés du 1 <sup>er</sup> juillet 2004 au 31 décembre 2014	Intégrale de la 16 <sup>ème</sup> à la 25 <sup>ème</sup> année
<b>Loi ENL</b>	Communes et EPCI	Exonération de 15 ans : prêts PLUS et PLA-I  Extension PLS à compter 2009 (LF et LFR 2010)	Logements financés du 1 <sup>er</sup> décembre 2005 au 31 décembre 2014	Intégrale les quinze premières années  = 83% (art L 2335-3 CGCT)

*PCS : loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale*

*ENL : loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement*

# TFPB - dégrèvements

## DÉDUCTION DES DEPENSES ENGAGEES POUR L'ACCESSIBILITÉ ET L'ADAPTATION DES LOGEMENTS AUX PERSONNES HANDICAPEES

### Nature des immeubles

- Immeubles affectés à l'habitation,
- appartenant à des organismes HLM ou des SEM ayant pour objet statutaire la réalisation ou la gestion de logements sociaux.

### Nature des dépenses

- travaux réalisés à l'extérieur des locaux pour en faciliter l'accès (parties communes) et à l'intérieur des logements ;
- dépenses effectivement payées.

### Calcul du dégrèvement

déduction opérée sur le montant de la TFPB due aux CT et EPCI (sauf TEOM)

- dépenses payées en année N s'imputent sur la cotisation N + 1 ;
- base à retenir : TFPB à la charge d'un même bailleur à une même adresse ;
- en cas de solde de dépenses non utilisé, le reliquat est imputé au titre de la même année sur les cotisations mises à la charge de ce même organisme au titre d'immeubles imposés dans la même commune ou dans d'autres communes relevant du même centre des impôts fonciers.

**art 1391 C du CGI – BOI-IF-TFB-50-20-20**

## DÉDUCTION DES TRAVAUX POUR LA PREVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES

**Nature des immeubles** idem

plus immeubles, logements-foyers et CHRS visés aux 3° et 4° de l'art L 302-5 du CCH

**Nature des dépenses**

travaux prescrits dans le cadre des plans de prévention des risques technologiques  
dépenses effectivement payées

**Calcul du dégrèvement** idem

**art 1391 D du CGI – BOI-IF-TFB-50-20-20**

## DÉDUCTION DES DEPENSES DE TRAVAUX D'ECONOMIE D'ENERGIE

**Nature des immeubles** idem handicapés

**Nature des dépenses**

dépenses visées à l'art L 111-10 du CCH  
dépenses effectivement payées  
imputation des dépenses limitée au quart des dépenses éligibles

**Calcul du dégrèvement** idem

**art 1391 E du CGI – BOI-IF-TFB-50-20-20**

## DEGREVEMENT EN CAS DE VACANCE

### Nature des immeubles

- logements appartenant à des organismes HLM ou des SEM ayant pour objet statutaire la réalisation ou la gestion de logements sociaux
- logements attribués sous condition de ressources (art L 441-1 du CCH)
- vacance supérieure à 3 mois
- immeuble destiné soit à la démolition, soit à faire l'objet de travaux (1° de l'art R 323-3 du CCH) subventionnés (R 323-1 à R 323-12 du CCH)

art 1389 III du CGI – *BOI-IF-TFB-50-20-30*

### DISPOSITIONS COMMUNES :

imputation accordée par voie contentieuse : dépôt d'une réclamation auprès de l'administration fiscale

délai de réclamation à respecter : 31 décembre de l'année qui suit celle de la mise en recouvrement du rôle

Ex. : TFPB 2012 mise en recouvrement le 30 novembre 2012

=> dépôt de la réclamation possible jusqu'au 31 décembre 2013

**NB : neutre pour les finances des CT : dégrèvements pris en charge par l'Etat**

**PRINCIPE D'EXONÉRATION : 4° DU 1 DE L'ARTICLE 207 DU CGI**

En faveur des organismes suivants :

OFFICES PUBLICS D'AMÉNAGEMENT ET DE CONSTRUCTION (OPAC)  
SOCIÉTÉS D'HLM ET OFFICES PUBLICS D'HLM AINSI QUE LEURS UNIONS  
FONDACTIONS D'HLM  
SOCIÉTÉS D'ÉCONOMIE MIXTE  
SOCIÉTÉS ANONYMES DE COORDINATION

**Principe : exonération uniquement pour les opérations réalisées par ces organismes au titre du service d'intérêt général (art. L. 411-2 du CCH)**

Pour mémoire (4° ter du 1 de l'art 207 du CGI) : exonération en faveur des sociétés anonymes de crédit immobilier (SACI) sous certaines conditions.



## **EXONÉRATION EN FAVEUR DES ORGANISMES D'HLM, DES SEM ET DES SA DE COORDINATION ENTRE LES ORGANISMES D'HLM :**

- des opérations réalisées au titre du **service d'intérêt général** défini aux 7<sup>e</sup>, 8<sup>e</sup> et 9<sup>e</sup> alinéas de l'article L 411-2 du CCH ainsi que des services accessoires à ces opérations ;
- des produits engendrés par les locaux annexes et accessoires des ensembles d'habitation mentionnés à l'article L 411-1 du CCH, à la condition que ces locaux soient nécessaires à la vie économique et sociale de ces ensembles ;
- des produits financiers issus du placement de la trésorerie de ces organismes.

### **Service d'intérêt général :**

il porte, sous réserve que certaines conditions soient remplies, sur quatre catégories d'opérations :

- acquisition, construction, amélioration, attribution, gestion, cession de logements locatifs sous condition de ressources ;
- accession à la propriété destinée à des personnes sous condition de ressources ;
- gestion, acquisition de logements situés dans des copropriétés connaissant des difficultés ;
- services accessoires à ces opérations.

**logements PLI** : L'exonération est acquise lorsque les logements correspondants représentent moins de 10 % des logements locatifs sociaux mentionnés à l'article L. 302-5 du CCH détenus par l'organisme.

# IS - Plus-values

<b>IS : Application du taux réduit de 19%</b>		
<b>Cession d'immeubles et assimilé</b>	<b>par bailleurs sociaux</b>	<b>par bailleurs privés</b>
Cession d'immeubles de bureaux ou de locaux commerciaux	Exonération d'IS	Taux réduit d'IS de 19% à condition que le cessionnaire s'engage à transformer les locaux en immeubles d'habitation dans un délai de 3 ans

# DROITS D'ENREGISTREMENT

DMTO : 5,09% (5,09006%)

Régimes spéciaux

## Taux réduit 0,70%

Achat d'immeuble construit donnant lieu au paiement de la TVA (art 1594 F quinquies, A)

Mutation dans le cadre d'opérations de rénovation urbaine (art 1594 F quinquies, B)

Cession gratuite de terrains classés aux collectivités publiques (art 1594 F quinquies, C)

Acquisition en vue de leur revente de lots de copropriétés faisant l'objet d'un plan de sauvegarde par des organismes HLM (art 1594 F quinquies, L)

## Réduction du taux jusqu'à 0,5% par le conseil municipal et/ou le CG

Ventes à la découpe (art 1584 bis et 1594 F sexies)

## Droit fixe 25 €

Transfert de biens par une œuvre d'intérêt public à un établissement d'utilité publique (art 1039)

## Droit fixe 125 €

- Acquisition de terrain à bâtir relevant de la TVA (art 691 bis)
- (art 1051)
  1. Transfert de biens entre HLM, SACI et organismes agréés de l'article L 365-2 du CCH,
  2. Acquisition par les mêmes organismes jusqu'au 31-12-2013 de logements conventionnés auprès d'organismes agréés pour le logement des personnes défavorisées,
  3. Attribution de logements aux membres des SA HLM

## Abattement de 7 600 € à 46 000 € par tranches de 7600 € par CG

Ventes d'immeubles d'habitation dans les ZRR (art 1594 F ter)

## **Exonérations**

- Acquisitions par l'Etat (art 1040, I)
- Acquisitions par communes, syndicats de communes, établissements publics fonciers (EPF), départements, régions et leurs établissements publics (art 1042, I)
- Expropriation pour cause d'utilité publique (art 1045)
- Acquisition de terrain à bâtir par organisme HLM (art 1049)
- Acquisition d'immeuble par autre promoteur si engagement de produire un immeuble neuf dans les 4 ans (art 1594-0 G)

### **Sur décision du CG**

- Cession de logements à leurs locataires par les organismes HLM ou les SEM (art 1594 G)
- Rachat par organismes HLM ou SEM d'immeubles d'habitation acquis à l'aide de prêts aidés par l'Etat contractés entre le 1<sup>er</sup> juillet 1981 et le 31 décembre 1984 par des accédants qui ne peuvent honorer leurs échéances (art 1594 H)
- acquisition de logements précédemment acquis auprès d'organismes HLM au titre de l'accèsion sociale lorsqu'elle résulte de la mise en œuvre d'une garantie de rachat (art 1594 H-0 bis, LFR 2009)
- Cessions de logements locatifs sociaux dans les DOM (art 1594 I quater)

## LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

**TVA**

**TFPB**

CONSTRUCTION / ACQUISITION	TRAVAUX	CONSTRUCTION / ACQUISITION	IMPUTATION DE CERTAINS TRAVAUX
<b>LASM :</b> Remboursement par l'Etat du différentiel de TVA (env.12,5% du prix de revient)	Principe : LASM Si travaux éligibles au taux de 7% en faveur des particuliers : => facturation directe	Exonération pendant 15, 25 ou 30 ans	Déduction de certains travaux de la TFPB due
A la charge exclusive de l'Etat		Moindre recette pour les CT, mais compensation partielle ou intégrale de l'exonération	A la charge exclusive de l'Etat (dégrèvement accordé après paiement)

# ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE

## PSLA

## ACCESSION DIRECTE

<b>TVA</b>	<b>TFPB</b>	<b>ANRU</b>
<p><u>1<sup>ère</sup> étape</u> : LASM =&gt; différentiel de TVA remboursé à l'opérateur (Idem LLS)</p> <p><u>2<sup>nde</sup> étape</u> : vente soumise à TVA mais TVA/LASM déductible</p>	<p>Exonération pendant 15 ans</p> <p>Pas d'allongement de l'exonération pendant la durée du PCS</p>	<p>TVA à 7% au lieu de 19,6%</p> <p>Pas d'exonération de TFPB</p>
<p>A la charge exclusive de l'Etat</p>	<p>Moindre recette pour les CT, mais compensation partielle ou intégrale (durée du PCS) de l'exonération</p>	<p>TVA : à la charge exclusive de l'Etat</p> <p>Aide <u>facultative</u> de la CT</p>

## Aides à l'investissement - bailleurs privés

dispositif	Avantage sur revenus fonciers	conditions
<p><b>Investissement locatif intermédiaire (« Duflot ») du 1er janvier 2013 au 31 décembre 2016</b></p>	<p>-Base de la réduction d'impôt : plafonds de prix de revient par m<sup>2</sup> de surface habitable, dans la limite de 300 000 € par an</p> <p><b>-Taux de 18%</b> pour les investissements réalisés en métropole</p> <p><b>- Taux de 29%</b> pour les investissements réalisés en outre-mer</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Acquisition ou construction de deux logements maximum par an</li> <li>- Location nue à usage d'habitation principale du locataire pendant 9 ans, à une personne autre qu'un membre du foyer fiscal ou un ascendant ou descendant</li> <li>- Plafonds de loyer et de ressources</li> <li>- Logements situés dans des zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés d'accès au logement sur le parc locatif existant</li> <li>- Respect d'un niveau de performance énergétique</li> </ul>
<p><b>Borloo ancien</b></p>	<p><b>Déduction forfaitaire</b></p> <p>Niveau intermédiaire : 30 %</p> <p>Niveau social : 60 %</p> <p>70% si intermédiation DALO</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Affectation habitation principale</li> <li>- Plafond de loyers</li> <li>- Plafond de ressources (2 niveaux)</li> <li>- Convention avec ANAH : 9 ans si travaux, 6 ans sans travaux</li> </ul>

Outre le site du **ministère du logement (www.territoires.gouv.fr)** qui propose diverses fiches notamment sur l'aspect fiscal du financement et des aides fiscales (secteur locatif social, accession à la propriété, mais aussi dispositifs fiscaux d'investissement locatif), de nombreuses informations sur le financement du logement sont disponibles sur Internet :

- **Portail de l'administration française (www.service-public.gouv.fr)**

Site interministériel, le portail de l'administration vise à satisfaire les besoins des usagers et simplifier leurs rapports avec l'administration, qui pourra y trouver des informations pratiques (formulaires et téléservices, fiches d'information) et des liens vers des sites complémentaires. Un moteur de recherche permet à l'utilisateur de chercher des informations dans les pages de service public et dans les sites Internet publics.

- **Administration fiscale (www.impots.gouv.fr)**

Ce site offre un grand nombre de services en lignes : calcul de l'impôt sur le revenu, dispositifs d'information, téléchargement des formulaires déclaratifs et de leurs notices, télédéclaration des revenus, règlement des impôts...

Concernant la fiscalité du logement, on y trouve une documentation fiscale détaillée (notamment les instructions fiscales publiées au bulletin officiel des impôts –**site internet bofip.impots.gouv.fr**), ainsi que des formulaires et notices explicatives.

- **Agence nationale pour l'information sur le logement (www.anil.org)**

Le site de l'ANIL fournit des informations détaillées quel que soit le statut d'occupation du logement : locataire, propriétaire accédant, propriétaire occupant.

- **Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (www.anah.fr)**

Ce site contient des informations pratiques sur les conditions d'attribution des subventions de l'ANAH pour amélioration de l'habitat privé.

- **Union d'économie sociale pour le logement (www.uesl.fr)**

Informations sur la participation des employeurs à l'effort de construction (1 % logement). Deux rubriques sont particulièrement utiles pour les salariés du secteur privé : la recherche de l'organisme collecteur auprès duquel ils pourront obtenir des aides du 1 % logement et le rappel de ces droits.

- **Caisse des allocations familiales (www.caf.fr)**

Ce site permet de connaître les prestations servies par les caisses d'allocations familiales, de calculer le montant de l'aide personnelle au logement et de faire des demandes en ligne.

- **Union nationale des fédérations d'organismes HLM (www.union-hlm.org)**

Informations sur le monde HLM et sur les prestations offertes par les organismes HLM (cf. la rubrique "informations pratiques" du module "Se loger").